

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

# Underlag objektsgodkännande



Projektnamn: Mindre investeringar fastighet 2023  
Projektnummer:  
Datum för ärende i Tekniska nämnden: 2022-11-30  
Kategori: Fastigheter / byggnader  
Projektledare: Anna-Lena Peekar

## Innehållsförteckning

1. Sammanfattning .....	3
2. Bakgrund, syfte och mål.....	3
2.1 Bakgrund och syfte.....	3
2.2 Stadens mål.....	4
2.3 Leveransmål.....	4
3. Projektets omfattning.....	4
3.1 Geografisk avgränsning .....	4
3.2 Detaljplan.....	4
3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen .....	4
3.4 Tidigare och ev. kommande beslut.....	4
3.5 Genomförande.....	5
Energibesparande åtgärder .....	5
3.6 Potentiella föroreningar.....	5
3.7 Osäkerhet och risker .....	5
4. Tidplan.....	6
5. Ekonomi.....	6
5.1 Projektkalkyl.....	6
5.1.1 Utgifter.....	6
5.1.2 Inkomster .....	7
5.2 Likviditet.....	7
5.3 Driftkonsekvenser .....	7
5.4 Budgetavstämning .....	7

## 1. Sammanfattning

Fastighets- och gatukontoret har under senare år äskat årliga ramanslag för mindre investeringar inom fastighetsbeståndet. Anslaget ger fastighets- och gatukontoret möjligheten att snabbt och effektivt agera som fastighetsägare och förvaltare av markreserven när det uppstår behov av mindre investeringar inom befintliga fastigheter.

Syftet med projektet och förväntad effekt är att upprätthålla eller öka värdet av Malmös fastigheter för att bibehålla och utveckla dess funktion. Genom att tillgodose det behov av investeringar som finns säkerställs att fastighetsbeståndet håller god standard och vidmakthåller investerat kapital.

Projektet omfattar mindre investeringar i byggnader, installationer, mark och VA. Mindre investeringar omfattar nyinvesteringar i en byggnad eller en ny eller utökad funktion på en fastighet och kan initieras av förvaltningen, en verksamhet, en extern hyresgäst, nya lagkrav eller annat behov.

Fastighetsbeståndet som omfattas av objektsgodkännandet är i Malmö stads ägo och ligger inom Malmö stad, Svedala och Lunds kommun.

I dessa arbeten ingår energibesparande åtgärder som installation av solceller.

Investeringsutgiften uppgår till -11 500 tkr. Totalt uppgår de beräknade driftkonsekvenserna till -1 050 tkr.

Projektets bedömda utgifter finns med i den av fastighets- och gatukontorets planerade ekonomiska plan.

Åtgärderna genomförs i huvudsak under 2023 och projektet avslutas under första kvartalet 2024.

## 2. Bakgrund, syfte och mål

### 2.1 Bakgrund och syfte

Fastighets- och gatukontoret har under senare år äskat årliga ramanslag för mindre investeringar inom fastighetsbeståndet. Anslaget ger fastighets- och gatukontoret möjligheten att snabbt och effektivt agera som fastighetsägare och förvaltare av markreserven när det uppstår behov av mindre investeringar inom befintliga fastigheter.

För 2023 äskas ett ramanslag på -11 500 tkr för mindre investeringar.

Projektet omfattar åtgärder i byggnader, installationer, mark och VA. Åtgärderna kan föranledas av såväl planerade investeringar utifrån underhållsplan som av akut uppkomna investeringsbehov. Fastighetsbeståndet som omfattas av objektsgodkännandet består av både byggnader, kvartersmark och övrig mark, såsom jordbruksmark, skogsmark, exploateringsmark, koloniområden etc som är i Malmö stads ägo. Byggnadsbeståndets karaktär är väldigt varierande. Förvaltningen ansvarar för kulturbyggnader som slott och äldre vattentorn, arrendegårdar med tillhörande ekonomibygnader, lokaler för externa hyresgäster som kiosker och caféer, bostadshus, industrilokaler och förråd. Totalt förvaltar fastighets- och gatukontoret ca 400 byggnader med en total BTA på ca 200 000 kvm.

Syftet med projektet och förväntad effekt är att upprätthålla eller öka värdet av Malmös fastigheter för att bibehålla och utveckla dess funktion. Genom att tillgodose det behov av

investeringar som finns säkerställs att fastighetsbeståndet håller god standard och vidmakthåller investerat kapital.

## **2.2 Stadens mål**

Projektet bidrar till uppfyllandet av tekniska nämndens grunduppdrag enligt reglementet § 6 för ”förvaltning, utveckling och upplåtelse av kommunens allmänna platsmark och kvartersmark, men också av övrig mark i kommunens ägo, såsom jordbruksmark, skogsmark, exploateringsmark, koloniområden etc. Förvaltningsansvaret omfattar även kommunens byggnader, anläggningar och vattenområden i den mån det inte ankommer på annan nämnd”.

## **2.3 Leveransmål**

Under 2022 ta fram en investeringsplan på objektsnivå med en fördelning av investeringsresurserna och en tidplan per objekt.

Under 2023 genomföra åtgärderna i investeringsplanen efter fastlagd budget med upphandlade entreprenörer.

# **3. Projektets omfattning**

## **3.1 Geografisk avgränsning**

Objektgodkännandet omfattar åtgärder på ca 25 av de fastigheter som Fastighets- och gatukontoret förvaltar.

Fastigheterna ligger inom Malmö stad, Svedala och Lunds kommun. Samtliga berörda fastigheter ägs och förvaltas av Malmö stad.

## **3.2 Detaljplan**

Projektet kan genomföras inom gällande detaljplan.

## **3.3 Kopplingar till andra projekt / linjen**

Dessa projekt har direkt koppling till och är en förutsättning för utveckling och förvaltning av fastigheterna och även en förutsättning för att kunna fortsätta med de verksamheter som bedrivs på fastigheterna.

Vid eventuellt samband med andra projekt i anslutning till berörda fastigheter samordnas åtgärder där det är möjligt. Sådana kopplingar till intilliggande verksamheter eller projekt hanteras i respektive delprojekt och bedöms inte påverka investeringsplanen i stort.

## **3.4 Tidigare och ev. kommande beslut**

Beslut om projektdirektiv fattades 2022-10-25.

### 3.5 Genomförande

Nedan beskrivs huvuddelen av de arbeten som ingår i projektdirektivet. I denna sammanställning har byggnadsarbete delats upp i rubrikerna byggåtgärder och installationsarbeten. Dessa utgör tillsammans posten byggnadsarbete under rubriken kalkyl. Posten markarbeten under kalkyl har här benämnts mark och VA.

Byggåtgärder mindre investeringar

- Nytt skärmtak för förvaring av flis till pannan i Torup
- Ny loge som ersättning till loge som rivs
- Karantänboxar till ridskolor

Installationsarbeten mindre investeringar

- Solcellsinstallationer
- Utökad brandskydd och tillgänglighet i kulturbyggnader

Mark och VA mindre investeringar

- Vatten till hagar
- Avloppsåtgärd enligt föreläggande
- Nya vattenserviser, ledningar och kranar i anslutning till odlingslotter och kolonier
- Nyplantering häckar, solitärträd, allé och skog
- Nyanläggning odlingsområde och tillhörande parkeringsplatser i Djupadalsparken
- Bredbandsuppkoppling landsbygden

### Energibesparande åtgärder

För utbyggnad av solceller tas en utredning för att identifiera möjlighet till utökad utveckling av installation av solceller fram i förvaltningen. Parallellt med detta arbete genomförs installation av solceller på de byggnader som redan bedöms lämpligast utifrån konstruktion, läge och möjlighet till avsättning för producerad el.

Solcellsinstallationer planerade under 2023 förväntas producera 39 000 kWh/år. Denna besparing ger en direkt minskning av behovet av köpt el.

Komplettering och nyinvestering i värmeanläggningar i beståndet bidrar också till en mer hållbar och energieffektiv drift av byggnaderna.

### 3.6 Potentiella föroreningar

Inga misstänkta förorenade massor har identifierats. Vid misstanke om förorening under projektets genomförande lyfts tas hjälp av markmiljöspecialist för bedömning och upprättande av handlingsplan.

### 3.7 Osäkerhet och risker

Då det finns möjlighet att prioritera mellan de delprojekt som omfattas av objektsgodkännandet så bedöms osäkerhet och risker som ringa.

Erfarenhetsåterföring från föregående år inarbetas i projektgruppens arbetssätt.

## 4. Tidplan

Åtgärder knutna till projektet pågår under hela 2023 och drivs per objekt av delprojektledare som för varje åtgärd upprättar en tidplan.

Händelse	Tidpunkt
<b>BG1 Projektstart (beslut av avdelningschef på delegation av TN)</b>	<b>Oktober 2022</b>
Förprojektering	Löpande
<b>BG2 Godkännande i styrgrupp att gå upp med objektsgodkännande till TN</b>	<b>November 2022</b>
Projektering startar löpande under året beroende på delprojekt	Löpande
Entreprenad färdigställande	December 2023
<b>BG3 Godkännande i styrgrupp att gå upp med slutrapport för projektfasen</b>	<b>Maj 2024</b>
Garantifas	2024-2027

## 5. Ekonomi

### 5.1 Projektkalkyl

Totala utgifter uppgår till -11 500 tkr. Inga inkomster är aktuella i projektet. Driftkonsekvensen uppgår totalt till -1 050 tkr.

Projektkalkyl mindre investeringar	Tkr
Investeringsbidrag	0
<b>Summa inkomster</b>	<b>0</b>
Byggnadsarbeten	-5 400
Markarbeten	-4 700
Kreditivränta	
Intern tid	
Oförutsett	-1 400
<b>Summa utgifter</b>	<b>-11 500</b>
<b>Projektnetto</b>	<b>-11 500</b>

#### 5.1.1 Utgifter

Totala utgifter uppgår till -11 500 tkr och är upptagna i 2022 års och oktobermånads prisläge. I dessa inkluderas -5 400 tkr för byggnadsarbeten, -4 700 tkr för markarbeten och -1 400 för

oförutsedda utgifter. Projektnettot uppgår till -11 500 tkr och samtliga utgifter förväntas att belasta investeringen.

I dagsläget finns det inga inkomster inkluderad i projektet. Det kan dock finnas delprojekt som under året blir berättigade externa bidrag som helt eller delvis finansierar åtgärden.

### 5.1.2 Inkomster

Ej aktuellt för detta projekt.

## 5.2 Likviditet

Likviditetsbehov Tkr

År	Inbetalningar	Utbetalningar	Summa
2023		-11 500	-11 500
			0
			0
			0
			0
			0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-11 500</b>	<b>-11 500</b>

## 5.3 Driftkonsekvenser

Driftkonsekvenser Tkr

*Allmän platsmark*

*Kvartersmark*

År	Intäkt	Kostnad	Intäkt	Kostnad	Netto
2023				-1 050	-1 050
					0
					0
					0
					0
					0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 050</b>	<b>-1 050</b>

Kapitalkostnaderna beräknas utifrån en schablonmässig avskrivningstid på 20 år och en internränta på 1,25 procent. Kostnad för avskrivningar och ränta uppgår till -750 tkr. Med nyinvesteringar är den direkta konsekvensen ofta en tillkommande kostnad för drift och under, enligt schablon beräknas kostnaden till -300 tkr.

Totalt uppgår de beräknade driftkonsekvenserna till -1 050 tkr.

## 5.4 Budgetavstämning

Projektets bedömda utgifter finns med i den av fastighets- och gatukontorets planerade ekonomiska plan.